

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
I. Die Ausgangslage	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung	2
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG ..	2
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung?	3
c) Beispielsfall	4
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils durch den anderen Miteigentümer	6
3. Die Grundstücksbelastungen	9
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück	9
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grund- stück	11
4. Die „Spekulationssteuer“	11
a) Allgemeines	12
b) Vermeidung der Spekulationssteuer	13
5. Das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemein- schaft	17
a) Allgemeines	17
b) Wertgrenzen und Einzelfälle	18
c) Ersetzung der Zustimmung	21
d) Subjektive Komponente	23
e) Abwehrstrategien	24
f) Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungs- antrages und taktische Vorgehensweisen	24
6. Rechtsansprüche Dritter	27
7. Verstoß gegen Treu und Glauben	28
8. Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB	30
II. Die Anordnung des Verfahrens	33
1. Die Antragstellung	33
a) Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen	33

b) Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB	35
c) Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG)	36
2. Die Rolle des Rechtspflegers	37
3. Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen	38
a) Versteigerungsgegenstand	38
b) Ausschlussvereinbarungen	39
c) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft	40
d) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	41
aa) Allgemeines	41
bb) Übergangsfälle	41
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB	42
e) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung	43
4. Die Anträge	44
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB	44
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand)	45
5. Drittwiderspruchsantrag	46
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses	47
III. Die Einstellungsmöglichkeiten	49
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller	49
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner	52
a) Allgemeines	52
b) § 180 Abs. 2 ZVG	55
aa) Allgemeines	55
bb) Musterantrag	56
c) § 180 Abs. 3 ZVG	57
aa) Allgemeines	57
bb) Musterantrag	59
3. Fristen und Rechtsfolgen	61
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO	63
a) Allgemeines	63
b) Sonderproblem: Suizidgefahr	65
c) Checkliste	68
aa) Checkliste aus Gläubigersicht	69
bb) Checkliste aus Schuldnersicht	70
5. Die Aufhebung des Verfahrens	71
IV. Der Beitritt zum Verfahren	75
1. Allgemeines	75
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag	77
3. Der Beitrittsantrag	78

V. Die Wertermittlung	81
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	81
a) Allgemeines	81
b) Das selbständige Beweisverfahren	82
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits	83
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits	86
c) Kostensituation	87
aa) Aus Mandantensicht	87
bb) Aus Anwaltssicht	87
cc) Gerichtskosten	88
dd) Streitwert	88
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im</i> Ver- steigerungsverfahren	91
a) Vergleichswertverfahren	92
b) Sachwertverfahren	92
c) Ertragswertverfahren	93
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern	93
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen	93
b) Zutrittsrecht von Bietern	94
4. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten	95
5. Verwertung des Gutachtens	96
VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	99
1. Die Nichtvaluierung von Grundstücksbelastungen	99
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen	99
aa) Allgemeines	99
bb) Gegenmaßnahmen	103
(1) Bereinigung des Grundbuches	103
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen	104
b) Rechte in Abteilung II	104
2. Die Ausgebotsarten	105
a) Einzel- und Gesamtausgebote	105
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG	107
3. Nochmals: Der Beitritt	108
4. Die Sicherheitsleistung	109
a) Höhe der Sicherheitsleistung	109
b) Arten der Sicherheitsleistung	109
aa) Scheckvorlage	110
bb) Bankbürgschaft	110
cc) Überweisung	111
dd) Eintragung einer Eigentümergrundschuld	112
c) Taktische Vorgehensweisen und Regressverfahren	113

d) „Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster)	114
5. Die Abgabe von Geboten	115
a) Sollen Gebote abgegeben werden?	115
aa) Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte	116
bb) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers	116
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers	117
b) Wie sollen Gebote erfolgen?	118
6. Das geringste Gebot	119
a) Allgemeines	119
b) Gleiche Anteile	119
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet	121
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner gleich hoch mit Einzelgrundschulden, aber für verschiedene Gläubiger belastet	122
cc) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet	126
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber	126
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil nicht belastet ist, ist Alleinbetreiber	127
dd) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbelastungen	127
(1) Der Miteigentümer mit der höheren Belastung auf seinem Anteil betreibt	128
(2) Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung auf seinem Anteil betreibt	128
ee) Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrundschulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschuld</i> eingetragen wird	129
c) Ungleiche Anteile	131
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt	132
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt	133
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebotsstheorie	135
e) Konsequenzen für die Beispielfälle	137
aa) Nochmals Beispiel 14 (Rn. 247)	137
bb) Nochmals Beispiel 13 (Rn. 240)	139

cc) Nochmals Beispiel 18 (Rn. 264)	140
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes . .	142
aa) Altenteil	142
bb) Auffassungsvormerkung	143
cc) Bedingte Rechte	143
dd) Dienstbarkeiten	143
ee) Erbbaurecht	143
ff) Nießbrauch	143
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück	143
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil	144
gg) Reallast	144
hh) Vorkaufsrechte	145
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils	145
a) Das Argument der Verteidigungshandlung	146
b) Das Argument der Zuteilung	147
c) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung	149
8. Die Anmeldung von Rechten	152
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009	152
aa) Ausgangsfall	152
bb) Abwandlung	154
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab 1.9.2009	154
aa) Allgemeines	154
bb) Gegenmaßnahmen	158
cc) Vorgehensweisen	158
c) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Mit- eigentumsanteil	160
d) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG	162
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie	163
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten!	164
VII. Der Versteigerungstermin	167
1. Die Bekanntmachung	167
a) Die Terminsladung	167
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG	169
2. Die Anwesenheitspflicht	170
3. Der Terminsablauf	171
a) Allgemeines	171
b) Der Bekanntmachungsteil	172
aa) Das geringste Gebot	172

bb) Bestehen bleibende Rechte	173
cc) Ersatzwerte	173
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen	173
ee) Anmeldung von Rechten	174
ff) Ausgebotsformen	174
gg) Grunderwerbsteuer	175
hh) Sonstiges	175
c) Die Bietzeit	175
aa) Allgemeines	175
bb) Die Zulassung von Geboten	176
d) Der Zuschlag	178
aa) Die Zuschlagserteilung	178
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten	179
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe	180
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{5}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG)	181
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG)	181
(3) Besonderheiten	181
dd) Zusammenfassung	183
ee) Die Wirkungen des Zuschlags	184
(1) Allgemeines	184
(2) Besonderheiten beim Familienheim	184
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	186
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungstermin und zum Zuschlag	188
6. Antrag gem. § 94 ZVG	189
VIII. Die Erlösverteilung	191
1. Der Auseinandersetzungsanspruch	191
a) Allgemeines; materiell-rechtliche Verteilung	193
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung	193
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen	194
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen	195
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH	196
bb) Konsequenzen für die Praxis	198
2. Inhalt des Teilungsplans	200
3. Muster eines Teilungsplanes	201
a) Allgemeines	201
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan	203

aa) Einvernehmliche Regelung	203
bb) Nichteinvernehmliche Regelung	204
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungs- gesetze	205
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage . .	206
4. Die Nichtzahlung des Barbetrages	209
a) Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung	209
aa) Forderungsübergang gem. § 118 ZVG	209
bb) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG	210
cc) Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG	211
dd) Konsequenzen	212
b) Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes	212
5. Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld	214
a) Allgemeines	214
b) Wahlrecht des neuen Eigentümers	216
c) Sonderfall	217
d) Musterantrag	218
6. Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung	222
a) Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Aus- gleichsbetrags	222
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigen- tumsanteilen bei <i>Alleinhaftung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis	224
7. Allgemeine strategische Hinweise	228
IX. Die Kosten	231
1. Die Gerichtskosten	231
2. Die Rechtsanwaltsvergütung	232
3. Die Prozesskostenhilfe	234
a) Mutwilligkeit	234
b) Probleme mit der Nachzahlungsanordnung	236
aa) Rechtslage bis zum 31.12.2013	236
bb) Rechtslage ab dem 1.1.2014	237
4. Die steuerliche Behandlung von Kosten	238
a) Rechtslage bis zum 31.12.2012	239
b) Rechtslage ab dem 1.1.2013	241
5. Kostenerstattung	242
X. Rechtsbehelfe	243
1. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO	243
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Be- schwerde	243

XI. Schlusswort	245
XII. ABC zur Teilungsversteigerung	247
Anhang I: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG	255
Anhang II: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilien- wertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	287
Anhang III: Hinterlegungsgesetze der Länder	304
I. Vorbemerkung	304
II. Hinterlegungsgesetz Nordrhein-Westfalen (HintG NRW)	304
III. Fundstellen für sonstige landesrechtliche Hinterlegungsgesetze	313
Anhang IV: Private Veräußerungsgeschäfte	314
I. Wortlaut des § 23 EStG	314
II. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungs- geschäfte nach § 23 EStG	315
Stichwortverzeichnis	319